

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>A K T I V A</b>	<b>Geschäftsjahr EURO</b>	<b>Vorjahr EURO</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>	7.825.440,74	8.043.000,74
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	237.249,92	230.315,41
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände</b>	12.837,60	11.412,26
davon gegenüber Gesellschaftern	(0,00)	(0,00)
<b>III. Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	500.000,00	500.000,00
<b>IV. Flüssige Mittel</b>	1.877.625,98	1.509.418,16
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>1.427,22</u>	<u>46,22</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>10.454.581,46</u></u>	<u><u>10.294.192,79</u></u>
<b>Bilanzvermerk:</b>		
Treuhandvermögen aus Mietkautionen:	2.576,31	2.576,28



**PASSIVA**

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
II. Andere Gewinnrücklagen	3.202.466,02	3.021.852,85
III. Bilanzgewinn	256.438,17	180.613,17
Eigenkapital insgesamt	7.458.904,19	7.202.466,02
 <b>Rückstellungen</b>	 71.798,00	 17.917,76
 <b>Verbindlichkeiten</b>	 2.923.879,27	 3.073.809,01
1. davon gegenüber Gesellschaftern	(10.030,48)	(2.993,11)
2. davon aus Steuern	(0,00)	(0,00)
3. davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)
 <b>Bilanzsumme</b>	 <u>10.454.581,46</u>	 <u>10.294.192,79</u>
 <b>Bilanzvermerk:</b>		
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen:	2.576,31	2.576,28

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Rohergebnis	825.686,36	741.941,87
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	26.693,04	26.383,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.240,70	4.141,30
davon für Altersversorgung	(0,00)	(0,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	217.560,00	217.560,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	91.895,19	78.930,61
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.543,73	2.271,64
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	81.282,16	122.870,79
Steuern vom Einkommen und Ertrag	115.423,65	79.016,90
Ergebnis nach Steuern	291.135,35	215.310,35
sonstige Steuern	34.697,18	34.697,18
Jahresüberschuss	256.438,17	180.613,17

### **3. Anhang**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Die GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH hat ihren Sitz in Köln und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln HRB unter der Nummer 20955.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO in der Fassung vom 17. Juli 2015), wobei für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

#### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV**

##### **Sachanlagen**

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Erhaltene Zuschüsse werden aktivisch abgesetzt. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Den planmäßigen Abschreibungen der Grundstücke und der grundstücksgleichen Rechte mit Wohn- und Geschäftsbauten liegt die lineare Abschreibungsmethode zu Grunde. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden mit 2 v. H. p.a. abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit fünf Jahren linear abgeschrieben.

Die einzelnen Bilanzposten wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Buchwerte		
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.804.186,91 €	0,00 €	0,00 €	11.804.186,91 €	7.633.894,00 €	7.432.582,00 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	897.905,40 €	0,00 €	0,00 €	897.905,40 €	409.106,74 €	392.858,74 €
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926,88 €	0,00 €	0,00 €	926,88 €	0,00 €	0,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>12.703.019,19 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>12.703.019,19 €</b>	<b>8.043.000,74 €</b>	<b>7.825.440,74 €</b>

**Sachanlagen**  
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  
 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten  
 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

**Anlagevermögen insgesamt**

	Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2021	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Umbuchungen 2021	31.12.2021
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.170.292,91 €	201.312,00 €	0,00 €	0,00 €	4.371.604,91 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	488.798,66 €	16.248,00 €	0,00 €	0,00 €	505.046,66 €
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	926,88 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>4.660.018,45 €</b>	<b>217.560,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.877.578,45 €</b>

**Sachanlagen**  
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  
 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten  
 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

**Anlagevermögen insgesamt**

## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Unter unfertige Leistungen sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Leerstandszeiten sind aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen vorgenommen worden. In der Bilanz sind 237.249,92 € (Vorjahr 230.315,41 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert, nachdem bei Forderungen aus Vermietung auf ausfallgefährdeten Posten in angemessenem Umfang Abschreibungen oder aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen vorgenommen worden sind.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Forderungen gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

## Steuer- und sonstige Rückstellungen

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. In Übereinstimmung mit § 249 HGB sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des Jahres 2021	17.701,00 €
Rückstellung für Gewerbesteuer des Jahres 2021	18.637,00 €
	<b>36.338,00 €</b>

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (innerhalb von 3 Monaten nachzuholen)	22.460,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2021	6.500,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	3.250,00 €
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	220,00 €
Rückstellung für Geschäftsbesorgung	3.030,00 €
	<b>35.460,00 €</b>

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in voller Höhe über Grundpfandrechte abgesichert.

Zum 31.12.2021 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen in Höhe von 5.508,22 € (Vorjahr: 9.157,46 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 10.030,48 € (Vorjahr: 2.993,11 €).

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	Restlaufzeit		hiervon über 5 Jahre
		unter 1 Jahr	Über 1 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.623.955,39 € (2.745.550,22 €)	165.771,32 € (83.160,02 €)	2.458.184,07 € (2.662.390,20 €)	1.766.688,50 € (2.218.723,36 €)
Erhaltene Anzahlungen	246.265,50 € (237.490,10 €)	246.265,50 € (237.490,10 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.088,19 € (2.317,05 €)	14.088,19 € (2.317,05 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.539,71 € (85.458,53 €)	29.539,71 € (85.458,53 €)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	10.030,48 € (2.993,11 €)	10.030,48 € (2.993,11 €)		
<b>Insgesamt</b>	<b>2.923.879,27 €</b> <b>(3.073.809,01 €)</b>	<b>465.695,20 €</b> <b>(411.418,81 €)</b>	<b>2.458.184,07 €</b> <b>(2.662.390,20 €)</b>	<b>1.766.688,50 €</b> <b>(2.218.723,36 €)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	543,03 €
Erträge aus Kostenerstattung Miet- und Räumungsklagen	300,00 €

Außergewöhnliche Erträge sind nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine periodenfremden oder außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

In den sonstigen Zinsen und Erträgen und in den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind keine Beträge aus verbundenen Unternehmen und aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

### **C. Sonstige Angaben**

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige nicht in der Bilanz oder dem Anhang ausgewiesene oder nicht vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Als Treuhandverbindlichkeiten werden erhaltene Kautionskonten in Höhe von 2.576,31 € ausgewiesen.

Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

#### **Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zukünftige Bauinstandhaltungen können mit Eigenmitteln finanziert werden. Zukünftige Neubauten und Modernisierungen werden branchenüblich eigen- und fremdfinanziert.

#### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigt ganzjährig einen nebenberuflichen Hauswart.



### **Gesamtbezüge**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an den Geschäftsführer und Mitglieder des Beirates. Vorschüsse und Kredite wurden nicht gewährt.

### **Nachtragsbericht**

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2021 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Aufgrund der weiterhin andauernden Corona-Pandemie wird es weiterhin Einschnitte im Wirtschaftsleben geben. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen.

Der russische Angriff auf die Ukraine, der am 24.02.2022 begonnen wurde, markiert eine Zeitenwende, die Folgen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht nur in Deutschland hat. Die Auswirkungen, insbesondere im Bereich der Energieversorgung, sind derzeit nicht abschätzbar.

### **Abschlussprüfer**

VdW Treuhand GmbH  
Kanzlerstraße 2  
40472 Düsseldorf

### **Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuß von 256.438,17 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Organe**

#### ***Mitglieder der Geschäftsführung:***

Uwe Seibel

#### ***Mitglieder des Beirates***

Wolfgang Mombaur  
Jürgen Hollstein  
Pia chmitz

Köln-Porz, den 08. März 2022

GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH



Uwe Seibel